

DODATNA OBRAZLOŽITEV k 7. pobudi – g. Marjan Obreza – vrednost točke NUSZ

OBČINA LOGATEC

Občina Logatec ima v Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča določeno, da se stavbna zemljišča razvrstijo glede na opremljenost s komunalnimi in drugimi objekti, glede na namen ter glede na lego v I., II., III. ali IV. območje in se vrednotijo z naslednjimi točkami:

Namen uporabe	Območje			
	I.	II.	III.	IV.
I. stanovanjski namen	80	60	40	30
II. počitniške hiše	100	80	60	50
III. industrijsko poslovna dejavnost	800	600	500	400
IV. družbene dejavnosti	300	200	150	80
V. trgovina z živili	350	250	170	100

Izračun za Občino Logatec:

Površina (m²) x vrednost točke (EUR) x število točk (opremljenost+namembnost) x 12 (št. mesecev).

V občini Logatec znaša NUSZ

- za poslovni prostor = 4.338,96 EUR in

- za poslovni prostor, kjer se upošteva 50% oprostitev = 1.074,00, pri vrednosti točke 0,00020 EUR.

Primer 1: Občina Logatec

OBJEKT:

POVRŠINA: 2020 m²
TIP OBJEKTA: POSLOVNI PROSTOR
OPROSTITEV: 0%
MESEC od-do: 1-12
VRED. TOČKE: 0,0002
ZNESEK: 4.338,96 EUR

TOČKE:

Opremljenost (7. čl.): 95
Namembnost (8. čl.): 800
Skupaj: 895

OBRAČUNSKI PARAMETRI:

Območje: 1 - I. območje
Namen: c - industrijsko poslovna dejavnost
Opremljenost:
1. 0 - vodovod (15 točk)
2. 0 - kanalizacija (20 točk)
3. 0 - elektrika (10 točk)
4. 0 - telefon (10 točk)
6. b - javna cesta z asfaltnim cestiščem brez hodnikov za pešce (15 točk)
7. 0 - urejena cestna kanalizacija (10 točk)
8. 0 - površinsko odvodnjavanje (5 točk)
9. 0 - javna razsvetljava (10 točk)

OBJEKT:

POVRŠINA: 1000 m²
TIP OBJEKTA: POSLOVNI PROSTOR
OPROSTITEV: 50%
MESEC od-do: 1-12
VRED. TOČKE: 0,0002
ZNESEK: 1.074,00 EUR

TOČKE:

Opremljenost (7. čl.): 95
Namembnost (8. čl.): 800
Skupaj: 895

OBRAČUNSKI PARAMETRI:

Območje: 1 - I. območje
Namen: c - industrijsko poslovna dejavnost
Opremljenost:
1. 0 - vodovod (15 točk)
2. 0 - kanalizacija (20 točk)
3. 0 - elektrika (10 točk)
4. 0 - telefon (10 točk)
6. b - javna cesta z asfaltnim cestiščem brez hodnikov za pešce (15 točk)
7. 0 - urejena cestna kanalizacija (10 točk)
8. 0 - površinsko odvodnjavanje (5 točk)
9. 0 - javna razsvetljava (10 točk)

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in kolektivne rabe se vrednoti z naslednjimi točkami:

	točk
- vodovod	15
- kanalizacija	20
- elektrika	10

- telefon	10
- plinovod	15
- javna cesta z asfaltnim cestiščem in hodnikom za pešce	20
- javna cesta z asfaltnim cestiščem brez hodnikov za pešce	15
- javna cesta – makadam	10
- urejena cestna kanalizacija	10
- površinsko odvodnjavanje	5
- javna razsvetljava	10
- urejeni javni parkirni prostori	5
- urejene večje centralne zelene površine z otroškimi igrišči in prostori za rekreacijo	15
- avtobusno postajališče za javni promet	20

OBČINA VRHNIKA

Občina Vrhnika ima v Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Vrhnika določeno, da se stavbna zemljišča razvrstijo glede na lego v prvem, drugem, tretjem ali četrtem območju in se točkuje po naslednji tabeli:

Namen uporabe	Območje			
	I.	II.	III.	IV.
I. za stanovanja	80	60	40	20
II. za počitniške hiše	100	80	60	40
III. za dejavnosti				
Proizvodnja bazičnih kemičnih izdelkov, predelava kemičnih izdelkov	1000	600	300	100
Proizvodnja usnja in krzna				
Proizvodnja kamna, gramoza in peska, proizvodnja gradbenega materiala				
Proizvodnja žaganja lesa in plošč, predelava kavčuka, gozdarstvo				
Visoka gradnja, nizka gradnja, instalacijska in zaključna dela	900	400	200	50
Kovinsko predelovalna dejavnost, proizvodnja strojev in naprav				
Proizvodnja prometnih sredstev, proizvodnja električnih strojev in naprav				
Proizvodnja končnih lesenih izdelkov, proizvodnja zagotovljenih tekstilnih izdelkov, proizvodnja usnjene obutve in galanterije, proizvodnja živilskih proizvodov, proizvodnja pijač, grafična dejavnost, proizvodnja raznovrstnih izdelkov, storitve na področju prometa, poslovne storitve	800	300	100	50
Elektrogospodarstvo, gostinstvo, turistično posredovanje, obrtne storitve in popravila, bančništvo	700	300	100	50
Kmetijska proizvodnja, kmetijske storitve, vodno gospodarstvo, železniški promet, cestni promet, mestni promet, PTT storitve, trgovina na drobno, osebne storitve in storitve v gospodinjstvu, urejanje naselij in prostora, komunalna dejavnost, premoženjsko in osebno zavarovanje, projektiranje in sorodno tehnične storitve	400	300	100	50
Raziskovalno razvojno delo, izobraževanje, znanstveno raziskovalna dejavnost, kultura, umetnost in informacija, telesna kultura, šport in rekreacija, zdravstveno varstvo				
Družbeno varstvo otrok in mladine	300	150	80	40
Javna uprava, politične organizacije in društva	200	100	50	30

Poleg tega se nesmotrnost uporabe stavbnega zemljišča določi s faktorjem izkoriščenosti zemljišča. Ta predstavlja razmerje med bruto zazidano etažno površino obstoječih objektov in površino območja.

Faktor izkoriščenosti zemljišča	Območje			
	I.	II.	III.	IV.
0,2	160	80	40	10
0,4	80	40	20	5
0,6	40	20	-	-
0,8	20	-	-	-
Nad 0,8	-	-	-	-

Nadalje se izjemna ugodnost za pridobivanje dohodka v gospodarski dejavnosti, ki je posledica izjemne lokacije stavbnega zemljišča v I. območju, ovrednoti z dodatnimi točkami

Vrsta dejavnosti	Območje
Bančništvo, poslovna dejavnost	I. 300
Gostinske storitve in turistično posredovanje	200
Trgovina na drobno, obrtne storitve in popravila, osebne storitve in storitve v gospodinjstvu	100

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in kolektivne rabe in dejanske možnosti priključka na te objekte in naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

	točk
- sodobna cesta s hodniki za pešce	20
- javna cesta z asfaltnim cestiščem brez hodnika za pešce	15
- javna cesta v makadamski izvedbi	10
- urejena cestna kanalizacija	10
- cestna javna razsvetljava	5
- javni parkirni prostor	5
- večje centralne zelene površine z otroškimi igrišči in prostori za rekreacijo	15
- javne površine ki so sodobno hortikulturno urejene	10
- motorni promet je strogo ločen od prometa pešcev	5
- površinsko odvodnjavanje	5
- toplovod	35
- plinsko omrežje dimenzionirano za ogrevanje, kuhanje in pripravo tople vode	15
- plinsko omrežje dimenzionirano za kuhanje in pripravo tople vode	10
- vodovod s hidrantno mrežo	15
- vodovod brez hidrantne mreže	10
- kanalizacija	20
- električno distributivno omrežje	10
- telefonsko naročniško omrežje	10
- bližina avtobusne in železniške postaje	
• do 500 m zračne razdalje	10
• od 500 do 1000 m razdalje	5

Vrednost točke NUSZ, za leto 2012, znaša 0,003296 EUR.

Izračun za občino Vrhnika:

Skupno število točk (opremljenost+namen uporabe+faktor izkoriščenosti+vrsta dejavnosti) x površina (m²) x vrednost točke (EUR).

$$1055 \times 2020 \times 0,003296 = 7.024,10 \text{ EUR}$$

$$975 \times 2020 \times 0,003296 = 6.491,47 \text{ EUR}$$

$$935 \times 2020 \times 0,003296 = 6.225,15 \text{ EUR}$$

$$915 \times 2020 \times 0,003296 = 6.091,99 \text{ EUR}$$

$$895 \times 2020 \times 0,003296 = 5.958,83 \text{ EUR}$$

in

$$1055 \times 1000 \times 0,003296 = 3.477,28 \text{ EUR}$$

$$975 \times 1000 \times 0,003296 = 3.213,60 \text{ EUR}$$

$$935 \times 1000 \times 0,003296 = 3.081,76 \text{ EUR}$$

$$915 \times 1000 \times 0,003296 = 3.015,84 \text{ EUR}$$

$$895 \times 1000 \times 0,003296 = 2.949,92 \text{ EUR}$$

OBČINA IDRİJA

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Idrija določa, da se število točk za kvadratni meter stavbnega zemljišča v skladu z določbami 11., 12. in 13. člena odloka določi po naslednji tabeli:

Namen uporabe	Območje			
	I.	II.	III.	IV.
I. za stanovanja	40	30	20	15
II. za poslovne namene	350	300	200	150
III. za proizvodne namene	250	200	150	100
IV. za družbene namene	100	100	100	100

Nadalje se število točk za kvadratni meter stavbnega zemljišča v skladu z določili 14. člena odloka določi po naslednji tabeli:

- urejeno cestišče (asfalt)	25
- neurejeno cestišče (makadam)	15
- vodovod	25
- kanalizacija	25
- električno omrežje	15
- javna razsvetljava	10

1. stopnja (poslovni prostori): 350 točk

1. stopnja (proizvodni prostori): 250 točk

Komunalna opremljenost (asfalt, vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava...): 100 točk (max).

Nezazidane površine se ovrednoti s faktorjem 0,5.

Vrednost točke NUSZ, za leto 2012, znaša: 0,000483 EUR.

Izračun Občine Idrija:

Površina (m²) x vrednost točke (EUR) x število točk (opremljenost+namembnost) x stopnja ovrednotenja x 12 (št. mesecev)

Zazidana površina:

1. Če bi obračunali kot poslovno dejavnost: $2020 * (350 + 100) * 1 * 0,000483 * 12 = 5.268,56 \text{ EUR}$

2. Če bi obračunali kot proizvodno dejavnost: $2020 * (250 + 100) * 1 * 0,000483 * 12 = 4.097,77 \text{ EUR}$

Poslovni prostor/proizvodni prostor, kjer se upošteva 50% oprostitev:

3. Če bi obračunali kot poslovno dejavnost: $1000 * (350 + 100) * 0,5 * 0,000483 * 12 = 1.304,1 \text{ EUR}$

4. Če bi obračunali kot proizvodno dejavnost: $1000 * (250 + 100) * 0,5 * 0,000483 * 12 = 1.014,3 \text{ EUR}$

OBČINA CERKNICA

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Cerknica določa, da se število točk za kvadratni meter stavbnega zemljišča v skladu z določbami 4., 5. in 6. člena odloka določi po naslednji tabeli:

Namen uporabe	Območje			
	I.	II.	III.	IV.
I. za stanovanja	20	15	10	5
II. za poslovne namene	50	45	40	35
III. za proizvodne namene	50	45	40	35
IV. za družbene namene	25	25	25	25
V. za počitniške namene	120	120	120	120

Nadalje opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in kolektivne rabe in dejanske možnosti priključka na te objekte in naprave ovrednotijo z naslednjimi točkami:

- cesta z asfaltnim cestiščem	30
- cesta v makadamski izvedbi	10
- vodovod	15
- kanalizacija	40
- elektro distributivno omrežje	10
- javna razsvetljava	5
- meteorna kanalizacija	20
- telefonsko naročniško omrežje	10

Izračun Občine Cerknica:

Površina (m²) x število točk (opremljenost+namembnost) x olajšave x vrednost točke (EUR) x 12 (št. mesecev)

NAMEN	POVRS	TOCKE IV CONA	OLAJ %	vred.toc/mesec	Vred. Točke na leto	VSOTA
PO	1000,00	165	50	0,00089826	0,01077912	889,28
PO	2020,00	165	0	0,00089826	0,01077912	3592,68
Skupaj:						4481,96

NAMEN	POVRS	TOCKE I CONA	OLAJ %	vred.toc/mesec	Vred. Točke na leto	VSOTA
PO	1000,00	180	50	0,00089826	0,01077912	970,12
PO	2020,00	180	0	0,00089826	0,01077912	3919,29
Skupaj:						4889,41

Še obrazložitev:

vrednost točke je določena s sklepom, katerega niso spreminjali že od leta 2009 in znaša:

- za poslovne, počitniške in proizvodne namene 0.000898260 EUR/ m²
- za stanovanjske, in družbene namene 0.000358314 EUR/m²
- za nezazidana stavbna zemljišča 0.000143524 EUR/ m²

OBČINA POSTOJNA

Občina Postojna ima v Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Postojna določeno, da se glede na lego in namembnost stavbnega zemljišča in objekta, ki na njem stoji, določi naslednje število točk:

Vrsta dejavnosti	Območje			
	I.	II.	III.	IV.
Skupina A (za stanovanjski namen (stanovanja v večstanovanjskih stavbah, družinske hiše, samski domovi, dijaški domovi, domovi za starejše)	400	300	250	200
Skupina B (počitniške hiše za individualno uporabo in počitniški objekti namenjeni za pridobitno dejavnost)	800	400	400	400
Skupina C1 (dejavnosti javne uprave, obvezno socialno zavarovanje, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo ter druge javne, skupne in osebne storitvene dejavnosti, ki se delijo na dejavnosti, ki so pretežno financirane iz občinskega proračuna)	150	50	20	-
Skupina C2 (dejavnosti javne uprave, obvezno socialno zavarovanje, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo ter druge javne, skupne in osebne storitvene dejavnosti, ki se delijo na srednješolsko izobraževanje)	150	50	20	-
Skupina C3 (dejavnosti javne uprave, obvezno socialno zavarovanje, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo ter druge javne, skupne in osebne storitvene dejavnosti, ki se delijo na vse ostale dejavnosti)	800	400	400	400
Skupina D (gozdarstvo, predelovalne dejavnosti, gradbeništvo, skladiščna dejavnost, oskrba z elektriko in vodo, rudarstvo)	1000	600	400	200
Skupina E (površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, interna parkirišča in dvorišča, delavnice na prostem, kampi in športno rekreacijski tereni v sklopu turističnih objektov, gostinski vrtovi)	600	200	150	80
Skupina F (trgovina, popravila motornih vozil in izdelkov široke porabe, gostinstvo, promet in zveze, poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve, druge storitvene dejavnosti, dejavnosti zasebnih zdravstvenih ustanov, zasebna gospodinjstva z zaposlenimi osebjem)	600	500	300	200
Skupina G (kmetijstvo, lov, ribolov)	600	500	300	200
Skupina H (skladiščenje naftnih derivatov in drugih nevarnih snovi ter dejavnosti bencinskih servisov)	3000	3000	3000	3000
Skupina I (finančno posredništvo, zavarovalništvo)	1500	1000	500	500

Nadalje odlok določa, da se smotrna uporaba stavbnega zemljišča točkuje na tip objektov z naslednjim številom točk:

Vrsta objekta	Območje			
	I.	II.	III.	IV.
Enodružinsko prosto stoječe stanov. hiše	300	150	120	100
Enodružinske vrstne stan. hiše	250	120	100	80
Večstanovanjske hiše do 20 stan. enot	200	100	60	60
Večstanovanjske hiše nad 20 stan. enot in objekt družbene dejavnosti	150	80	60	-
Gospodarski objekti, hale, farme do 200 m ² tlorisne pov.	1000	200	100	40
Poslovni objekt z do 200 m ² tlorisne pov.	100	80	40	20
Gospodarski objekti, hale, farme z nad 200 m ² tlorisne pov.	1500	500	200	80
Poslovni objekt z nad 200 m ² tlorisne pov.	200	100	50	20
Trgovski in gostinski objekti z do 200 m ² tlorisne pov.	1000	200	100	40
Trgovski objekti z nad 200 m ² do 1000 m ² tlorisne pov.	1500	500	200	80

Gostinski objekti z nad 200 m ² tlorisne pov.	1500	500	200	80
Trgovski objekti z nad 1000 m ² tlorisne pov.	2000	2000	1000	500
Objekti skupine E do 200 m ²	200	150	100	50
Objekti skupine E nad 200 m ²	1000	150	100	50

Poleg tega odlok določa, da se za izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka dejavnosti ovrednotijo z naslednjim številom točk:

Vrsta dejavnosti	Območje			
	I.	II.	III.	IV.
Finančno posredništvo, poštne in telekomunikacijske storitve	750	750	750	750
Skladiščenje naftnih derivatov in drugih nevarnih snovi ter dejavnost benc. črpalk	1000	1000	1000	1000
Promet in zveze brez skladiščenja ter poštne in telekomunikacijskih storitev	300	300	300	300
Oskrba z elektriko	500	500	500	500
Trgovine z več kot 1000 m ² neto povr.	7000	7000	1500	1000

Nadalje se opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in kolektivne rabe in dejanske možnosti priključka na te objekte in naprave ovrednotijo z naslednjimi točkami:

	točk
- omrežje javnih cest	20
- kanalizacijsko omrežje	20
- javno vodovodno omrežje	20
- toplovodno omrežje	20
- električno omrežje	20
- telefonsko omrežje	20
- avtobusno postajališče	20

Vrednost točke NUSZ, za leto 2012, znaša: 0,000105 EUR.

Izračun za občino Postojna

Skupno število točk x površina x vrednost točke x 12 mesecev.

Poslovni objekt

$900 \times 2020 \times 0,000105 \times 12 = 2.290,68 \text{ EUR}$

Gospodarski objekt

$2200 \times 2020 \times 0,000105 \times 12 = 5.599,44 \text{ EUR}$

Nepokrita skladišča, dvorišča, delavnice na prostem

$1700 \times 1000 \times 0,000105 \times 12 = 2.142,00 \text{ EUR}$